



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALINYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR. 24 TAHUN 1997 DI KOTA PADANG

TESIS



**SRI ILMARDANY
1020115061**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2013**

LAND REGISTRATION FOR THE FIRST TIME ACCORDING TO THE GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 IN PADANG CITY

Sri Ilmardani, Yuliandri, Yuslim

One of the national goals as emphasized in Constitution of 1945 are protect the entire nations and the entire blood spilled of Indonesia, promote the general welfare, educate the national life, and participate in establishing the world order based on freedom, everlasting peace and social justice, embodied through the state implementation with people's sovereignty and democratic by accentuating the unity. Land is the significant thing for human being's life, one of primary needs of human being is having a house which built on a plot of land. The service of land registration for the first time is one of public service that provided by The Land Affairs Office in entire Indonesia and also particularly in Padang City, so as the land registration that administered by The Land Affairs Office in Padang. The research concerning the land registration for the first time according to the Government Regulation Number 24 of 1997 in Padang City is juridical sociological research. To obtain and collect the primary data and secondary data are obtained through field research and library research. The primary data is obtained through the interview to the respondents, while for the secondary data is acquired by the library research. The obtainable datas are analyzed qualitatively with inductive thinking method. Based on the result of this study, it can be concluded how the process of the land registration for the first time according to The Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, that regulate about the land registration, where practically there are significant constraints with the result that occurrence delays in processing of files completion of land registration for the first time. From the applied datas, there are less than 50% (fifty percent) of the custom land registrations which can be completed just in time, it is technically constrained from the internal of The Land Affairs Office such as lack of expertise like measuring officer, and inadequate infrastructure; availability tools which will be used by the officer in completion files. Besides, the external factor from the people itself is custom land cases with clan members itself that makes the complicated of the files completion.

Key words: The land Registration for The First Time.

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALINYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR. 24 TAHUN 1997 DI KOTA PADANG

Sri Ilmardani, Yuliandri, Yuslim

INTISARI

Salah satu tujuan nasional sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa. Tanah merupakan benda yang penting bagi kehidupan manusia, salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Pelayanan Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan salah satu pelayanan publik yang diberikan Kantor Pertanahan di Seluruh Indonesia dan juga di Kota Padang khususnya, sehingga bagaimana bentuk pendaftaran tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Padang. Penelitian mengenai pendaftaran tanah untuk Pertama Kali menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di Kota Padang. ini merupakan penelitian yuridis sosiologis. Untuk memperoleh dan mengumpulkan data primer dan data sekunder dilakukan dengan melalui penelitian di lapangan dan penelitian perpustakaan. Data primer diperoleh dengan melalui tehnik wawancara kepada responden. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan. Data yang telah terkumpul akan dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan cara berfikir induktif. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diambil bagaimana proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Dimana dalam prakteknya masih terdapat kendala-kendala yang cukup berarti sehingga masih terdapatnya keterlambatan proses penyelesaian berkas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Dari data yang diambil bahwa sebanyak kurang dari 50 % (limapuluh persen) berkas pendaftaran tanah adat yang dapat diselesaikan tepat pada waktunya, hal ini terkandala teknis dari internal kantor pertanahan seperti kurangnya tenaga ahli seperti petugas ukur, serta prasarana yang kurang memadai yaitu ketersediaan alat yang akan di digunakan petugas dalam penyelesaian berkas. Disamping itu faktor eksternal dari masyarakat sendiri yaitu permasalahan tanah adat dengan anggota kaum sendiri yang membuat rumitnya penyelesaian berkas tersebut.

Keaslian Tesis

Dengan ini saya menyatakan bahwa isi tesis yang saya tulis dengan judul “Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 di Kota Padang ” adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan ciplakan dari hasil orang lain, kecuali kutipan yang sumbernya dicantumkan. Jika kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka status kelulusan dan gelar yang saya peroleh menjadi batal dengan sendirinya.

Padang, Mei 2013

(Sri Ilmardani, SH)



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahi

Assalamualaikum wr.wb

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALINYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR. 24 TAHUN 1997 DI KOTA PADANG**. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Andalas. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada

1. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan sekaligus dosen pembimbing I, yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. H. Busyra Azheri, SH, MH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan selaku penguji
3. Bapak Yuslim, S.H, M.H selaku dosen pembimbing II yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini,
4. Bapak Dr. Kurniawarman, SH, M.Hum selaku Penguji,

5. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
6. Seluruh staff pengelola Magister Kenotariatan Universitas Andalas,
7. Bapak Hanif, S.Sit selaku Ka Subsidi penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Padang, Bapak Elvino Akhbar, S.Sit Ka Subsidi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Padang, yang telah menyediakan waktunya bagi penulis dalam melakukan penelitian
8. Orang tua yang penulis muliakan yang telah memberikan dorongan dan pengorbanan yang tidak terbalaskan,
9. Semua kakak adik yang selalu mendoakan, memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan, dan semangat Kakak Popy Yuliani, Abang Rifnal Firnandas, Deni Siswanto, Abang Nusirwan, Kakak Mery Maharani serta suami Risman Budiman
10. Kepada seluruh teman-teman Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Angkatan I tahun 2010,
11. Terima kasih khusus untuk uni popi atas semangat, saran, dan pertolongannya (mudah-mudahan Allah SWT selalu memberikan kemudahan dalam menjalankan hidup) amin...
12. Para sahabat anggota "MMS", Zulheriyanto, SH, Mhd. Afandi, SH, MKn, Nina Rahmadhani Khadar, SH, MKn Dian Gumilawati, SH, dan Muhammad Iqbal, SH, MKn untuk masukan, saran, sharing, support yang sangat berharga dalam pembuatan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Atas kekurangan dan keterbatasan ilmu yang dimiliki, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini sangat jauh dari sempurna. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran serta kritik dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis menghaturkan doa semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Padang, Mei 2013

Penulis

Sri Ilmardani



Daftar Isi

Halaman Judul	
Lembar Pengesahan	
Intisari	
Abstrac	
Kata Pengantar	i
Daftar Isi	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	14
1.3. Tujuan Penelitian	14
1.4. Manfaat Penelitian	14
1.5. Keaslian Penelitian	15
1.6. Kerangka Konsep dan Teori	17
1.7. Metode Penelitian	25
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	30
A. Pendaftaran Tanah	30
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	30
2. Tujuan diselenggarakan Pendaftaran Tanah	32
3. Asas-Asas pendaftaran tanah	33
4. Objek Pendaftaran Tanah	35
5. Hasil Pendaftaran Tanah	36
B. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi	37
1. Sistem Pendaftaran Tanah	37
2. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	44
a. Sistem Publikasi Negatif	44
b. Sistem Publikasi Positif	45

C. Pendaftaran Tanah Pertama Kali	47
1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	47
2. Pendaftaran Secara Sporadik	52
D. Sertifikat Hak Atas Tanah	53
1. Pengertian Sertifikat	53
2. Sertifikat sebagai tanda bukti hak	54
3. Penerbitan Sertifikat	57
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Kota Padang	59
B. Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah adat Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah negara	60
C. Kendala-keandala yang di hadapi Kantor Pertanahan Kota Padang dalam Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya Kantor Pertanahan Kota Padang	83
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	88
B. Saran-saran	89
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan nasional sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa. Pembangunan nasional dilaksanakan dalam segala aspek kehidupan oleh penyelenggara negara yaitu lembaga tertinggi dan lembaga tinggi negara bersama-sama segenap rakyat Indonesia di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia

Indonesia dikenal sebagai Negara agraris, yakni menggantungkan sebagian besar mata pencarian penduduknya pada bidang pertanian.¹ Dengan sumber kekayaannya yang berlimpah merupakan modal dasar yang cukup besar dalam membangun kehidupan masyarakatnya yang adil dan makmur. Indikator yang patut kita perhatikan yaitu letak geografisnya yang strategis dan kultur masyarakatnya yang kuat.

Tanah merupakan benda yang penting bagi kehidupan manusia, salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di

¹ Husni Thamrin, *Pembuatan akta Pertanahan oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm.1

atas sebidang tanah. Sedangkan dalam kamus bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali², selanjutnya mengenai tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut³:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri atau bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum

Pemerintah dalam menjalankan kegiatan penertiban pertanahan pada masa sekarang dibantu dan dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perpres BPN), BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, BPN memiliki beberapa agenda kebijakan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah antara lain yaitu: ⁴

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenure*);

² Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2010), hlm. 1

³ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hlm. 6

⁴ "Tentang Badan Pertanahan Nasional RI", www.bpn.go.id, diakses pada tanggal 23 April 2010, pukul 10.00 WIB.

4. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
5. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
6. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
7. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan.
8. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
9. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

BPN dalam melaksanakan setiap kegiatannya memiliki visi, yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Misi dari BPN sendiri adalah mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk: ⁵

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari;
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
5. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaanya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen keempat dinyatakan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di

⁵ *Ibid.*

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dengan adanya jaminan Undang-Undang tersebut rakyat percaya pemerintah tidak akan menyalahgunakan kekuasaannya, sebaliknya pemerintah percaya bahwa dalam menjalankan wewenangnya, pemerintah akan dipatuhi dan diakui oleh rakyat.⁶ Pendayagunaan tanah ataupun lahan yang tersebar di seluruh Indonesia dikuasai oleh negara, akan tetapi penguasaan tersebut semata-mata adalah demi kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam tiap segi kehidupan, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh setiap warga negara Indonesia. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁷ Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.⁸

Dalam rangka penertiban hak-hak penguasaan atas tanah, pemerintah berusaha membuat kebijakan-kebijakan yang dapat mengakomodasi hak-hak atas tanah yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu hak-hak yang tunduk kepada hukum barat dan hak-hak yang tunduk kepada hukum

⁶ Ida Nurlinda, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 65.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Argaria Indonesia*, (Jakarta :Djambatan, 2003, hlm. 473.

⁸ *Ibid.*

adat untuk dikonversi kedalam hak-hak yang sudah diatur oleh UUPA. Hal ini sejalan dengan tujuan UUPA yang antara lain meletakkan dasar-dasar yang kuat bagi penyusunan hukum tanah nasional, meletakkan dasar-dasar yang kuat untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, serta memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum.

Hal tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi suatu tindakan atau perbuatan yang sewenang-wenang antara pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut. Dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Recht Cadaster/ Legal Cadaster*, jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.⁹

Pada awalnya pendaftaran tanah pendaftaran tanah di Indonesia berada di Departemen Kehakiman yang bertujuan untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah yang meliputi:¹⁰

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia;
2. Pembukuan hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Melihat bentuk kegiatan pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas dapat dikatakan bahwa sistem pendaftaran tanah pada saat itu adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang jawatan pendaftaran tanah pada saat itu hanya

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.

¹⁰ . www.tcpdf.org, (12 Januari 2012, pukul 10.00 WIB.)

bertugas dan berwenang membukukan hak-hak tanah dan mencatat akta peralihan / pemindahan hak, tidak menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah. Alat bukti kepemilikan tanah pada saat itu berupa akta.¹¹

Dengan lahirnya UUPA mengakibatkan sistem pendaftaran tanah berubah menjadi sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Sistem pendaftaran hak atau *registration of title*, awal mulanya diciptakan oleh Robert Richard Torrens. Hal ini dikarenakan sistem ini dibuat lebih sederhana, sehingga memungkinkan orang dapat memperoleh keterangan dengan mudah, tanpa harus melakukan "*title search*" pada akta-akta yang ada. Sistem ini dikenal dengan "*registration of title*" atau "sistem Torrens".¹² Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, pada sistem pendaftaran hak ini yang didaftarkan adalah hak atas tanah tersebut, sehingga alat bukti kepemilikan tanah adalah berupa sertifikat tanah.

Lebih lanjut pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan-Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam pasal 1 ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹¹ *Ibid*, hlm. 3.

¹² www.small2law.co.cc, (17 Februari 2012, pukul 18.00 WIB.)

Pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk pelayanan yang diberikan pemerintah kepada masyarakat. Pelayanan merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Hal tersebut juga diungkapkan oleh Budiman Rusli yang berpendapat bahwa selama hidupnya, manusia selalu membutuhkan pelayanan, pelayanan menurutnya sesuai dengan *life cycle theory of leadership* (LCTL) bahwa pada awal kehidupan manusia (bayi) pelana secara fisik sangat tinggi tetapi seiring dengan usia manusia pelayanan yang dibutuhkan akan semakin menurun.¹³

Pelayan publik dapat diartikan yaitu pemberian layanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah diterapkan. Dengan demikian pelayanan publik merupakan bentuk usaha berupa layanan yang diberikan pejabat publik dalam hal ini pemerintah kepada masyarakat. Kebutuhan masyarakat tersebut salah satu cara untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Mengenai Pelayanan publik diatur dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik (selanjutnya disebut UU tentang pelayanan publik). Menurut Amin Ibrahim di dalam bukunya, pelayanan umum adalah segala bentuk kegiatan pelayanan kepada umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah di Pusat, di Daerah, dan di lingkungan Badan Usaha Milik Negara / daerah (BUMN / BUMD) dalam bentuk barang dan atau jasa baik dalam upaya pemenuhan kebutuhan

¹³ Lijan Poltak Sinambela, Reformasi Pelayanan Publik, (Jakarta: Bumi Angkasa, 2011), hlm.3

masyarakat maupun dalam rangka pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁴

Tujuan pelayanan publik pada dasarnya adalah memuaskan masyarakat. Untuk mencapai kepuasan itu dituntut kualitas pelayanan prima yang tercermin dari:¹⁵

1. Transparansi, yakni pelayanan yang bersifat terbuka, mudah dan dapat diakses oleh semua pihak yang membutuhkan dan disediakan secara memadai serta mudah dimengerti
2. Akuntabilitas, yakni pelayanan yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Kondisional, yakni pelayanan yang sesuai dengan kondisi dan kemampuan pemberi dan penerima pelayanan dengan tetap berpegang pada prinsip efisiensi dan efektivitas.
4. Partisipatif, yaitu pelayanan yang dapat mendorong peran serta masyarakat dalam penyelenggara pelayanan public dengan memperhatikan aspirasi kebutuhan, dan harapan masyarakat.
5. Kesamaan hak, yaitu pelayanan yang tidak melakukan diskriminasi dilihat dari aspek apa pun khususnya suku, ras, agama, golongan, status social, dan lain-lain
6. Keseimbangan hak dan kewajiban, yaitu pelayanan yang mempertimbangkan aspek keadilan antara pemberi dan penerima layanan publik.

Dalam menjalankan tugasnya Badan Pertanahan Nasional hendaklah melakukan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah mereka anut agar dapat terwujud kepastian hukum bagi masyarakat serta tidak memihak terhadap siapapun juga. Terkait dengan hal tersebut Pelayanan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN adalah berkaitan dengan pelayanan publik atau pelayanan umum.

Pelayanan publik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional haruslah sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan Undang-Undang diatas, maka dituntut

¹⁴ Amin Ibrahim, *Teori dan Konsep Pelayanan Publik Serta Implementasinya*, (Bandung :Mandar Maju, 2008), hlm. 15.

¹⁵ Ibid, hlm.6

untuk mengutamakan kualitas pelayanan kepada masyarakat melalui peningkatan efektivitas, efisiensi, profesionalisme, dan akuntabilitas pemerintahan itu sendiri. Struktur organisasinya harus lebih ramping, luwes, cepat bergerak, terdesentralisasi, kreatif, bersemangat, inovatif, memiliki moral dan etika yang secara konsisten menjadi budaya / perilaku birokrasi, serta kepemimpinan yang transformasional / demokratis.¹⁶

Di dalam misi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (selanjutnya disebut RPJMN) Tahun 2010-2014 pembangunan ke depan harus dilakukan dengan mengedepankan rasa keadilan dan pemerataan, selain dengan pemberdayaan masyarakat secara langsung melalui skema pemberian dana alokasi khusus, termasuk jaminan pelayanan publik dan keperintisan.¹⁷

Pelayanan publik yang berkualitas dan pantas, telah menjadi tuntutan masyarakat umum yang demokratis. Substansi pelayanan publik selalu dikaitkan dengan suatu kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok orang. Paradigma atau cara pandang mengenai pelayanan publik selama ini yang terjadi di Masyarakat terutama di Indonesia pada kenyataan masih bersifat dan berorientasi pada penyelenggara pelayanan publik yang minta dilayani (*to be served*). Hal ini banyak menimbulkan rasa ketidakpuasan masyarakat atau keluhan dari masyarakat mengenai berbelit-belitnya pelayanan publik di negara ini.

¹⁶ Amin Ibrahim, *Op Cit.* hlm.15

¹⁷ Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2010 -2014. hlm. I-36.

Akibat dari hal tersebut terhadap masyarakat luas, terutama bagi golongan lemah sebagai pihak yang harusnya mendapatkan pelayanan yang semestinya, seperti tidak memiliki kemampuan untuk bereaksi atau protes. Suka atau tidak suka, mau atau tidak mau mereka harus menerima dan tunduk kepada pengelola pelayanan publik yang dalam hal ini adalah penyelenggara negara dalam berbagai tingkatan

Agar terwujudnya pelayanan masyarakat yang berkualitas, efektif dan efisien, perlu dilakukan perubahan terhadap orientasi pelayanan tersebut. Perubahan tersebut adalah dengan mengorientasikan pelayanan pendaftaran tanah sepenuhnya kepada kepentingan dan tingkat kepuasan dari masyarakat atas pelayanan tersebut.

Ukuran kinerja suatu organisasi tidak dapat diukur dari pelaksana pelayanan, akan tetapi dari penerima pelayanan. Hal ini dikarenakan kinerja itu adalah output bukan input. Pihak yang merasakan output bukanlah penyelenggara layanan (birokrasi) tetapi pengguna jasa layanan (masyarakat). Oleh karena itulah pengukuran suatu kinerja mau tidak mau harus melibatkan konsumen yang berasal dari masyarakat pengguna jasa layanan.

Rendahnya mutu pelayanan publik yang terjadi di instansi pemerintahan di Indonesia bukan hal yang baru lagi. Badan Pertanahan Nasional Kota Padang salah satu dari instansi yang dikeluhkan masyarakat, hal ini terkait dengan beberapa faktor penyebabnya seperti tidak adanya kepastian biaya dan waktu pelayanan. Lamanya proses penyelesaian berkas dan prosedur yang berbelit-belit merupakan hal yang paling utama menjadi sorotan masyarakat.

Memang melakukan optimalisasi pelayanan publik yang dilakukan oleh birokrasi pemerintahan bukanlah pekerjaan mudah seperti halnya membalikkan

telapak tangan mengingat pembaharuan tersebut menyangkut berbagai aspek yang telah membudaya dalam lingkaran birokrasi pemerintahan kita. Di antara beberapa aspek tersebut adalah kultur birokrasi yang tidak kondusif yang telah. Disamping itu, kendala infrastruktur organisasi yang belum mendukung pola pelayanan prima yang diidolakan. Hal ini terbukti dengan belum terbangunnya kaidah-kaidah atau prosedur-prosedur baku pelayanan yang memihak publik serta standar kualitas minimal yang semestinya diketahui publik selaku konsumennya di samping rincian tugas-tugas organisasi pelayanan publik secara komplit.

Didalam Pasal 19 ayat 3 menentukan bahwa “Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan masyarakat ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya”, menurut pertimbangan menteri agraria, peraturan tentang pendaftaran tanah selain diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 juga diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (LN 1961-288) dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (LN1997-57) yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang

tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya

Pelayanan Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan salah satu pelayanan publik yang diberikan Kantor Pertanahan di Seluruh Indonesia dan juga di Kota Padang khususnya dapat dilaksanakan dengan cara pendaftaran tanah secara sistematis dan secara pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftarant tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Masyarakat melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena masyarakat merasa pendaftaran tanah secara sistematis belum tentu ada setiap tahun. Hal ini terjadi karena pendaftaran tanah secara sistematis adalah program dari pemerintah yang pengadaanya hanya akan terjadi berdasarkan kebijakan pemerintah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya masyarakat ada yang mengurus sendiri dan ada juga yang meminta jasa dari PPAT. Masyarakat yang mengurus sendiri juga harus siap dengan segala resiko. Resiko yang menjadi faktor kendala pada proses pendaftaran tanah tersebut, diantaranya tentang kronologis data yang harus dilengkapi dan diurus sendiri, dibuktikan kebenarannya serta menghadapi

segala prosedur atau persyaratan pada proses pendaftaran tanah yang terkadang rumit dan berbelit-belit.

Masyarakat yang cenderung untuk menggunakan jasa PPAT biasanya dikarenakan mereka tidak mampu dihadapkan dengan berbagai faktor yang menjadi kendalanya. Kendala-kendala tersebut diantaranya adalah pemilik tanah tidak mengerti prosedur pengurusannya, pemilik tanah mengalami kesulitan pada persyaratan yang harus dipenuhi pada proses permohonan sertipikat.

Sebagian masyarakat juga menganggap bahwa persyaratan tersebut rumit bahkan terkadang berbelit-belit. Kondisi seperti ini membuat sebagian masyarakat tidak mampu untuk melakukan pengurusannya sendiri. Untuk itu dari berbagai kendala yang ada para pemilik tanah yang akan mensertipikatkan tanahnya biasanya menunjuk PPAT, sebagai kuasanya untuk melakukan penyelesaian urusan permohonan penerbitan sertipikat ini

Bagaimana Kantor Pertanahan Kota Padang dalam meningkatkan pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya agar dapat terwujudnya kualitas pelayanan yang prima kepada masyarakat, maka penulis merasa tertarik melakukan penelitian dengan mengambil judul **“ PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALINYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR.24 TAHUN 1997 DI KOTA PADANG”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka pembahasan dalam Tesis ini akan dibatasi pada permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelayanan Kantor Pertanahan Kota Padang terhadap Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah adat, pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah Negara?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Padang dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dengan diadakannya penelitian ini adalah sebagai Berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Padang dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya.

D. Manfaat Penelitian.

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Secara teoritis hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan dan ilmu hukum, pada khususnya kenotariatan dan hukum keperdataan pada umumnya khususnya di bidang hukum pertanahan dan pelayanan administrasi negara.

2. Secara Praktis

- a. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi masyarakat pengguna jasa Kantor Pertanahan Kota Padang
- b. Dengan diadakannya penelitian ini diharapkan dijadikan pertimbangan dalam menentukan kebijakan dalam bidang pertanahan yang berkaitan dengan pelayanan publik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Padang.
- c. Melalui penelitian ini penulis berharap memperoleh pengetahuan dari segala aspek yang tercakup dan termuat dalam pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang sehingga dapat berguna bagi penulis khususnya, maupun pihak lain yang terkait pada umumnya
- d. Dapat memberikan masukan bagi kalangan akademis atau pihak-pihak lainnya yang tertarik untuk meneliti masalah ini lebih lanjut

E. Keaslian Penelitian

Penulis hanya menemukan tulisan dari Fikrry Winanda dengan judul “Pentingnya Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kota Padang” Fakultas Hukum Universitas Andalas¹⁸ Judul ini lebih menitikberatkan tentang bagaimana pentingnya pensertifikatan tanah wakaf di kota padang dan bagaimana tata cara pensertifikatan tanah wakaf di kota padang serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pensertifikatan tanah wakaf di kota Padang dan bagaimana penyelesaiannya. Sedangkan dalam tulisan saya menitik beratkan pada bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang dan

¹⁸ Pentingnya Pensertifikatan Tanah Wakaf di Kota Padang, Fakultas Hukum Universitas Andalas , Skripsi, 2011

kendala-kendala yang dihadapi dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut. Maka dapat kita lihat perbedaan fokus penelitian dimana pada tulisan saya lebih melihat bagaimana prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kalinya sedangkan pada tulisan diatas pendaftaran tanah hanya untuk tanah wakaf saja.

Selanjutnya penulis menemukan tulisan dari Fiyani Dewi Anggraini dengan judul “Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pada Pelayanan Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Dalam Perspektif Asas Terjangkau”, Program Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran,¹⁹ Judul ini lebih menitikberatkan pada bagaimana pelayanan tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor. 25 tahun 2009 tentang pelayanan publik dan apakah pengenaan tarif pelayanan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional telah memenuhi asas terjangkau. Sedangkan dalam tulisan saya menitik beratkan pada bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang dan kendala-kendala yang dihadapi dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut. Dapat kita lihat perbedaan fokus penelitian dimana pada tulisan di atas bagaimana bentuk pelayanan pendaftaran oleh badan Pertanahan Nasional sedangkan pada tulisan saya bentuk pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya khusus pada Badan Pertanahan Nasional kota padang.

¹⁹ Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Pada Pelayanan Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Dalam Perspektif Asas Terjangkau”, Program Magister Kenotariatan Universitas Padjadjaran, Tesis, 2011

F. Kerangka Pemikiran.

a. Kerangka Teoritis

Pandangan-pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa kita dapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang, berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.

Hal yang sangat penting dari pandangannya ialah pendapat bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang biasa kita pahami tentang kesamaan dan yang kita maksudkan ketika kita mengatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan.

Indonesia adalah merupakan negara hukum yang berdasarkan pada Pancasila. Para pendiri negara telah mengkonsepsikan bahwa Republik Indonesia merupakan negara yang berdasarkan hukum yang demokratis (berkedaulatan rakyat) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan Berkeadilan Sosial.²⁰ Perkembangan konsep negara

²⁰ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, (Bandung :Nuansa, 2009), hlm. 34.

hukum dimasa sekarang telah membawa kepada konsep negara kesejahteraan yang erat kaitannya dengan peranan hukum administrasi negara. Hal ini dikarenakan dalam konsep negara kesejahteraan (*welfare state*) peran negara dan pemerintah semakin dominan.²¹ Tujuan yang ingin dicapai adalah bagaimana negara memberikan kesejahteraan bagi warganya

Pada dasarnya negara kesejahteraan mengacu pada peranan negara yang aktif mengelola dan mengorganisasi perekonomian, yang di dalamnya mencakup tanggung jawab negara untuk menjamin ketersediaan pelayan kesejahteraan dasar dalam tingkat tertentu bagi warganya.²² Negara kesejahteraan berusaha membebaskan rakyatnya dari ketergantungan pada mekanisme pasar untuk mendapatkan kesejahteraan dengan menjadikannya sebagai hak setiap warga yang bisa diperoleh melalui perangkat kebijakan sosial yang disediakan negara.²³

Administrasi publik sangat perhatian terhadap terwujudnya tata pemerintahan yang baik dan amanah. Tata pemerintahan yang baik (*good government*) itu diwujudkan dengan lahirnya pemerintahan yang demokratis dan diselenggarakan secara baik, bersih, transparan dan berwibawa.²⁴ Maka dari itu untuk mewujudkan tata kelola pemerintah yang baik maka harus dimulai oleh penyelenggara pelayanan publik pada umumnya dan pelayan publik di BPN pada khususnya.

²¹ *Ibid*, hlm. 52.

²² *Ibid*, hlm. 53.

²³ *Ibid*, hlm. 54.

²⁴ Miftah Thoha, *Birokrasi dan Politik di Indonesia*, (Jakarta :Rajawali Pers, 2007), hlm. 49-50.

Pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemberian layanan (melayani) keperluan orang atau masyarakat yang mempunyai kepentingan pada organisasi itu sesuai aturan pokok dan tata cara yang telah diterapkan. Pelayanan publik (public service) oleh birokrasi adalah salah satu perwujudan dari fungsi aparatur Negara sebagai abdi masyarakat disamping abdi Negara. Pelayanan publik oleh birokrasi public dimaksudkan untuk mensejahterakan masyarakat.

Pelayanan publik yang professional, artinya pelayanan public yang dicirikan adanya akuntabilitas dan responsibilitas dari pemberi layanan, dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Efektif, lebih mengutamakan pada pencapaian apa yang menjadi tujuan dan sasaran
2. Sederhana, mengandung arti prosedur atau tata cara pelayanan diselenggarakan dengan mudah, cepat, tepat, tidak berbelit-belit, mudah dipahami dan mudah dilaksanakan oleh masyarakat yang meminta layanan.
3. Kejelasan dan kepastian (trasparan), mengandung arti adanya kejelasan dan kepastian akan:
 - a. Prosedur/tata cara pelayanan
 - b. Persyaratan pelayanan, baik persyaratan teknis maupun persyaratan administrative
 - c. Unit kerja dan atau pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab dalam memberikan layanan
 - d. Rincian biaya/tarif pelayanan dan tata cara pembayaran
 - e. Jadwal waktu penyelesaian pelayanan.
4. Keterbukaan mengandung arti prosedur dan tata cara persyaratan, suatu satuan kerja/ pejabat penanggung jawab pemberi pelayanan, waktu penyelesaian, rincian waktu/tariff serta hal-hal yang berkaitan dengan proses pelayanan wajib diinformasikan secara terbuka agar mudah dipahami dan dimengerti masyarakat baik diminta atau tidak diminta

Menurut Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 Tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik, pelayanan publik adalah segala kegiatan pelayanan yang dilaksanakan oleh penyelenggara pelayanan publik sebagai upaya pemenuhan kebutuhan penerima

pelayanan maupun pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan. Secara umum pelayanan publik dapat diartikan sebagai pemenuhan keinginan dan kebutuhan masyarakat oleh penyelenggara negara. Menurut Pasal 1 angka 1 UU tentang pelayanan publik:

Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/ atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik”.

Pelayanan yang disediakan oleh pemerintah haruslah berupa pelayanan yang berkualitas. Upaya penyediaan pelayanan yang berkualitas, akan dapat dilakukan antara lain pelayanan tersebut harus mengandung unsur-unsur:²⁵

- a. Kesederhanaan, tatacara pelayanan dapat dilakukan dengan mudah, lancar, tepat, tidak berbelit-belit, mudah dipahami, dan dapat dilaksanakan oleh pelanggan/masyarakat;
- b. Tanggung jawab sepenuhnya dari para petugas pelayanan dengan pelayanan yang sesuai urutan waktunya, menghubungi pelanggan/masyarakat secepatnya, bila terjadi sesuatu yang perlu segera diberitahukan kepada pelanggan/masyarakat;
- c. Realibilitas, meliputi konsistensi kinerja yang tetap dipertahankan dan menjaga saling ketergantungan/integrasi antara penyedia pelayanan dan pelanggan/masyarakat, seperti menjaga ketepatan penghitungan uang/ongkos teliti dalam pencatatan data (sistem informasi yang baik), dan tepat waktu, kualitas, tepat kuantitasnya;
- d. Kecakapan/kehandalan petugas pelayanan, dengan menguasai keterampilan serta pengetahuan pelayanan yang dibutuhkan sesuai dengan jenis pelayanan yang diberikan;
- e. Dekat dengan pelanggan dan kemudahan berkomunikasi, tidak hanya secara tatap muka, tetapi dengan menggunakan kemajuan teknologi komunikasi dan informasi yang sesuai (misalnya; *E-information*, *E-commerce*, *E-government*, *E-learning*, dan lainnya);
- f. Keramahan, yang termasuk di dalamnya kesabaran, penuh perhatian, empati, persahabatan antara petugas dan pelanggan/ masyarakat yang dilayani, walaupun tidak perlu berlebihan;

²⁵ Amin Ibrahim, *Op. Cit*, hlm. 28.

- g. Keterbukaan, pelanggan/masyarakat dapat mengetahui semua informasi yang mereka butuhkan secara mudah, meliputi tatacara/prosedur, syarat-syarat, waktu penyelesaian, pelayanan dan lain sebagainya;
- h. Komunikasi yang lancar dan kontinyu antara petugas dan pelanggan/masyarakat, sehingga setiap perubahan dapat diinformasikan sebelumnya (pelanggan/masyarakat tidak terkejut-kejut dengan perubahan mendadak, tanpa pemberitahuan terlebih dulu);
- i. Kredibilitas, baik petugas pelayanan dan pelanggan/masyarakat yang dilayani, sehingga dengan mudah dapat dibangun suasana saling percaya (*trust*);
- j. Kejelasan dan kepastian pelayanan, sehingga pelanggan/masyarakat dengan mudah memahami pelayanan yang diberikan dengan segala konsekuensinya;
- k. Keamanan pelayanan, sehingga pelanggan/masyarakat merasa aman, bebas dari was-was dan bahaya, serta resiko yang tidak perlu dari pelayanan yang diberikan;
- l. Mengerti apa yang diharapkan pelanggan/masyarakat. Berusaha mengerti, memahami, mencari, mempelajari apa saja kebutuhan-kebutuhan pelayanan yang diharapkan oleh pelanggan/masyarakat yang dilayani;
- m. Nyata, segala sesuatunya nyata atau berwujud dengan baik, misalnya alat peralatan, petugas yang cukup handal, identitas yang jelas, dan kelengkapan-kelengkapan penunjang lainnya;
- n. Efisiensi, bahwa pelayanan hanya dibatasi dalam konteks hal yang dilayani, sehingga dapat berjalan dengan baik;
- o. Ekonomis, baik waktu, biaya dan tenaga, sesuai dengan jenis/kategori pelayanan yang diberikan

b. Kerangka Konseptual

Dasar dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah adalah Pasal 19 (1), (2)

UUPA yang menyatakan:

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat.”

Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.²⁶ Hal ini karena BPN merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah di bidang pertanahan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak maupun pemberian dan pengakuan hak baru. Maksud kegiatan tersebut adalah memberikan suatu kejelasan terhadap status tanah. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang pendaftaran tanah) yaitu:

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah yang dilakukan tersebut bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum ini tercermin dengan dikeluarkannya sertifikat. Sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN pada dasarnya menurut hukum merupakan tanda bukti yang sah sepanjang belum dapat dibuktikan sebaliknya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

²⁶ “Tentang Badan Pertanahan Nasional”, www.bpn.go.id. Diakses tanggal 21 Nopember 2010, pukul 14.00 WIB.

(*maintenance*) yang diatur dalam Pasal 11 PP tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP tentang Pendaftaran Tanah.²⁷

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak secara individu atau masal.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006) Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN merupakan salah satu lembaga pemerintah yang melakukan pelayanan publik kepada masyarakat di bidang pertanahan.

²⁷ *Ibid*, hlm. 477.

Dalam melaksanakan setiap kegiatannya memiliki visi, yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia. Misi dari BPN sendiri adalah mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:²⁸

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari;
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- e. Memperkuat lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Rencana Strategis BPN-RI Tahun 2010-2014 yang merupakan wadah harmonisasi perencanaan, serta pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah di bidang pertanahan pasca penataan kembali organisasi BPN-RI secara menyeluruh, terintegrasi, efisien dan sinergis dengan berbagai sektor dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional. Dengan memperhatikan tugas pokok dan fungsi serta visi dan misi BPN-RI 2010 -2014 tersebut, maka sasaran strategis yang diharapkan adalah sebagai berikut:

- a. Pertanahan berkontribusi secara nyata untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan

²⁸ www.bpn.go.id, *Op Cit*, hlm 2

kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta peningkatan ketahanan pangan (Prosperity).

- b. Pertanahan berkontribusi secara nyata dalam peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan P4T (Equity).
- c. Pertanahan berkontribusi secara nyata untuk mewujudkan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air serta melakukan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari (Social Welfare).
- d. Pertanahan berkontribusi secara nyata bagi terciptanya keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluasluasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat (Sustainability)

G. Metode Penelitian

Dalam hal ini peneliti menggunakan suatu metode yang berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan penelitian, yaitu:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis. Metode ini dilakukan dengan cara mempelajari bagaimana pelaksanaan di lapangan dengan meneliti data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, serta melalui penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat, terdiri atas norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan atau sumber-sumber hukum lainnya.²⁹

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya kalangan hukum, dan seterusnya.³⁰ Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.³¹

2. Jenis Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk diskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut di atas.³² Maka diharapkan mendapat gambaran bagaimana Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menurut Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 di Kota Padang.

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dalam 2 (dua) tahap penelitian, yaitu:

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 13.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hlm 97-98.

- a. Penelitian Lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data-data primer dengan cara melakukan tanya jawab dengan pihak dari Badan Pertanahan Nasional , Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta Masyarakat
- b. Penelitian Kepustakaan (*library research*)
- 1) Studi Dokumen dan *Online Research*, untuk memperoleh data-data sekunder, berupa bahan hukum primer, yaitu peraturan-peraturan yang berkenaan dengan asas terjangkau pendaftaran tanah dalam hal pelayanan pendaftaran tanah sebagai bentuk pelayanan publik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, seperti:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen keempat;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - f) Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 63/KEP/M.PAN/7/2003 Tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer. Seperti buku-buku teks yang ditulis para ahli, karya ilmiah, atau jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan penelitian.

- 3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi lapangan melalui wawancara terstruktur dengan pihak terkait yaitu dari Bagian pusat data dan informasi pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, kantor Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan masyarakat.
- b. Studi Kepustakaan dilakukan dalam rangka mencari konsep, teori dan pendapat yang berkaitan dengan permasalahan tersebut yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik secara tertulis maupun lisan diolah secara yuridis kualitatif, kemudian dianalisis dan dihubungkan dengan permasalahan dan teori yang relevan sehingga data yang diperoleh tersebut bersifat deskriptif artinya data yang tersusun dalam bentuk kalimat secara sistematis untuk memperoleh gambaran kesimpulan yang utuh dari apa yang telah diteliti dan dibahas.

6. Lokasi penelitian

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan oleh penulis pada Badan Pertanahan Nasional Kota Padang, Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta Masyarakat Umum .

b. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan oleh penulis pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang serta pada perpustakaan Program Pascasarjana Master Hukum di Padang.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, dari segi istilah pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut *Capistratum*, di Jerman dan Italia disebut *Catastrio*, di Perancis disebut *Cadastre*, di Belanda dan juga Indonesia disebut dengan istilah *Kadastrale* atau Kadaster. Maksud dari *Capistratum* atau Kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bias terjadi atas peta yang ukuran besar daftar-daftar yang berkaitan³³

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, atau penyajian, bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³⁴ Selanjutnya diuraikan bahwa kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya

³³ Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 15

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm.72

berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi suatu kesatuan rangkaian yang bermuara, pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.³⁵

Berikutnya kata-kata “terus-menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai dan tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³⁶

Kata-kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara menyelenggarakan pendaftaran tanah.³⁷

Sedangkan yang dimaksud dengan “wilayah ” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh Negara, sedangkan Kata-kata “tanah- tanah tertentu” menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk³⁸

Terakhir urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah “pengumpulan” datanya “pengolahan” atau “processing”, “penyimpanannya” dan kemudian “penyajianya”.

³⁵ *Ibid*, hlm 72-73

³⁶ *Ibid*, hlm.73

³⁷ *Ibid*, hlm.73

³⁸ *Ibid*, hlm. 73

Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, mikro film atau dengan menggunakan bantuan computer. Kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian “penyajian” termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun, maka diterbitkan surat tanda bukti haknya³⁹

Pengertian Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang pendaftaran tanah) yaitu:

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

2. Tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah tersebut bersifat “*Rechtskadaster*”. Artinya bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum dari

³⁹ *Ibid*, hlm 73-74

tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Tujuan dari pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan permohonan kepada negara, tentu akan memiliki kekuatan bukti lebih kuat, dibanding kepemilikan berdasarkan waris turun temurun maupun transaksi antar anggota masyarakat, yang pada umumnya tidak ditindaklanjuti dengan perubahan administrasi hak atas tanah.⁴⁰

3. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 2 PP tentang pendaftaran tanah adalah asas sederhana, aman, terjangkau dan muthakir, terbuka, yang dapat dijabarkan sebagai berikut:⁴¹

⁴⁰ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia , Jakarta, 2008, hlm. 18.

⁴¹ Lotusbougenvile, “Pendaftaran tanah”, www.wordpress.com, diakses tanggal 26 Juni 2010, pukul 08.00 WIB.

a. Sederhana

Maksudnya adalah substansinya mudah dibaca atau dipahami oleh semua lapisan warga negara Indonesia dan juga prosedurnya tidak perlu melewati birokrasi yang berbelit-belit hanya perlu melewati seksi pendaftaran tanah saja. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Aman

Keamanan disini berarti akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat apabila mereka telah melakukan prosedur pendaftaran tanah dengan teliti dan cermat. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Terjangkau

Berkaitan dengan kemampuan finansial seseorang untuk membayar biaya, khususnya harus memperhatikan agar tidak memberatkan pihak-pihak yang ekonominya lemah. Intinya agar jangan sampai pihak ekonomi lemah tidak melakukan pendaftaran tanah hanya karena masalah tidak mampu membayar. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukannya.

d. Muthakhir

Setiap data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah haruslah data yang terbaru, yang menunjukkan keadaan nyata pada saat yang sekarang. Setiap ada perubahan fisik atau benda-benda diatasnya atau hal yuridis atas tanah harus ada datanya (selalu ada pembaruan data). Asas muthakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang muthakhir, untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari

e. Terbuka

Dokumen-dokumen atau data-data baik fisik atau yuridis bersifat terbuka dan boleh diketahui oleh masyarakat. Asas ini bertujuan agar bila ada hal-hal yang menyimpang atau disembunyikan dapat diketahui. Asas terbuka maksudnya asas muthakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat, untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 9 PP tentang pendaftaran tanah yang menjadi objek dari suatu pendaftaran tanah adalah:

(1) Objek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;

- b. Hak tanah pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak Milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara, tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah.⁴² Berbeda dengan objek-objek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah yang dikuasai oleh negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkannya sertifikatnya. Objek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

5. Hasil Pendaftaran Tanah

Hasil yang diperoleh setelah dilakukannya pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah dapat berupa:

a. Sertipikat

Definisi mengenai sertipikat terdapat pada Pasal 1 angka 20 PP tentang pendaftaran tanah, yaitu:

⁴² *Ibid*, hlm 479

“Sertipikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Buku tanah Pasal 1 angka 19 PP tentang pendaftaran tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

a. Peta pemilikan (peta kadastral), dapat berupa:

- 1) Sebidang tanah, yang dituangkan dalam bentuk surat ukur;
- 2) Banyak bidang, yang dituangkan dalam bentuk peta kadastral.

b. Informasi pertanahan

- 1) Daftar umum;
- 2) Pemilik;
- 3) Letak tanah, lokasi, pajak, rencana pembangunan kota;
- 4) Nilai tanah, proses penguasaan tanah

B. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi

1. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun suatu negara menganut salah satu hukum / sistem pendaftaran tanah, tetapi yang

secara murni berpegang pada salah satu asas hukum / sistem pendaftaran tanah tersebut boleh dikatakan tidak ada⁴³

Asas itikad baik berbunyi, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Dimana asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik. Sedangkan asas *nemo plus juris* yang berbunyi: orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Pada asas ini melindungi pemegang hak yang sebenarnya.⁴⁴

Sistem pendaftaran dikenal dengan dua bentuk yaitu sitem dengan model pendaftaran akta (*registration of deeds*) atau lebih dikenal dengan stelsel negative dan model pendaftaran hak (*registration of title*) dan lebih dikenal pendaftaran dengan stelsel positif.

Karakter yuridis yang spesifik dari sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) atau sistem pendaftaran negative adalah bahwa dokumen tertulis atau akta yang dibuat oleh para pihak (pemilik yang mngalihkan) yang dilakukan atas bantuan pejabat umum yang berwenang (seperti notaries atau pejabat lain seperti ahli hukum) didaftarkan kepada pejabat yang diberikan wewenang untuk itu agar dicatatka dalam register (pencatatan buku tanah), tanpa melakukan penelitian atas kebenaran akta pen dokumen tertulis yang diserahkan.⁴⁵

Kelebihan dari sitem pendaftaran akta ini adalah adanya jaminan yang diberikan kepada pemilik yang sebenarnya, dengan kata lain bahwa kesempatan bagi

⁴³ Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm 117

⁴⁴ *Ibid*, hlm 118

⁴⁵ www.sertifikattanah.blogspot.com (10 Mei 2013, pukul 10.00 WIB)

pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan atau tuntutan hukum terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah tersebut. Hal mana atau tuntutan atau klaim atas bidang tanah tersebut melalui peradilan dengan alat bukti yang menunjukkan memang yang lebih berhak.⁴⁶

Robert T.J. Stein menyatakan bahwa kelemahan dari sistem pendaftaran negative ini adalah, pertama yaitu dimana dokumen yang dibuat ahli hukum yang tujuannya untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dibangun sesuai dengan ketentuan hukum dan hubungan hukumnya, untuk menjamin bahwa suatu kepentingan hukum atas tanah yang diperolehnya hanya bias jadi sipemilik mempunyai hak dan kemampuan untuk mengalihkan. Suatu akta menjadi tidak valid apabila terdapat pemalsuan atau karena menyalahi peraturan sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai pengaruh apa-apa.

Kelemahan yang kedua berikutnya yaitu adanya kesulitan memahami dokumen-dokumen lama yang dibuat (sebelumnya) dari sebuah rangkaian hak-hak terdahulu karena adanya perubahan penggunaan bahasa dan formatnya. Selanjutnya kelemahan yang ketiga pendaftaran akta ini rawan dari kesalahan dan pemalsuan. Sedangkan yang keempat dalam sistem pendaftaran akta ini ketidak pedualian akan penelitian padahal hak tersebut diperlukan untuk melacak rangkaian hak-hak yang ada sebelumnya, dimana pelacakan tersebut membutuhkan biaya yang besar, tenaga dan jaminan. Masalah lewat waktu bias memunculkan masalah dimana dokumen-

⁴⁶ *Ibid*

dokumen hak mungkin bukan pemilik terakhir, sehingga mereka bias saja salah pada saat hak tersebut dialihkan.⁴⁷

Sedangkan Sistem pendaftaran hak (*registration of title*) atau stelsel positif adalah *Sistem Torrens*, penerapa sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undangan atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title*.⁴⁸

Pendaftaran tanah yang dianut oleh *Sistem Torrens* ini tentu mempunyai kelebihan dan kelemahan. Keuntungan pendaftaran dengan *sistem Torrens* yaitu:⁴⁹

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
3. Meniadakan kebanyakan rekaman
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat
6. Meniadakan (hamper mungkin) pemalsuan
7. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya
8. Meniadakan alas hak pajak

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm 166

⁴⁹ *Ibid*, hlm 167

9. Dia memberikan suatu alas hak yang a badi, oleh karena negara menjaminnya tanpa batas.

Namun sistem pendaftaran hak ini juga memiliki sisi lemah yaitu yang pertama bahwa setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar ini, disini para petugas pendaftar harus memainkan peranan yang sangat aktif disamping peralatan yang cukup. Mereka harus meneliti apakah hak yang didaftar/dipindahkan tersebut didaftarkan, dan mengenai segala persyaratan formil yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mendaftarkan haknya.

Kelemahan kedua dalam sistem positif ini karena peran aktif dari petugas dalam hal penelitian secara terinci membutuhkan dan menyebabkan memakan waktu lama serta pajang sehingga menimbulkan kesan dipersulit. Dan kelemahan yang ketiga sangat merugikan bagi para pihak yang benar-benar baerhak, bagi mereka yang berhak tidak menutup kemungkinan akan tetap kehilangan hak atas tanah atas suatu putusan yang jelas dimenangkan mereka akan tetapi akan tetap kehilangan haknya diluar perbuatannya dan diluar kesalahannya.⁵⁰

Memperhatikan kedua sistem di atas Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sitem pendaftaran hak (registration of title) sesuai dengan ketentuan hukum PP no. 10 Tahun 1961 jo PP No. 24 tahun 1997, hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai yang dokumen memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai

⁵⁰ www.sertifikattanah.blogspot.com, *Op Cit*

surat tanda bukti hak yang didaftar.⁵¹ Untuk pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada di dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Namun menelusuri beberapa putusan Mahkamah Agung tentang kasusu yang timbul berkaitan dengan tanah di Indonesia, ternyata sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengarah pada pengakua sistem stelsel negative. Hal ini dapat dibuktikan dengan beberapa putusan pengadilan sebagai berikut:⁵²

- a. Putusan MA tanggal 18 September 19 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 menentukan “ mengingat stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”
- b. Putusan MA tanggal 2 Juli 1974 No.480 K/Sip/1973 menentukan pengoperan hak atas tanah menurut pasal 26 UUPA jo PP No. 10 tahun 1961 harus di buat dihadapa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tidak dapat dilaksanakan seseorang dibawah tangan seperti halnya sekarang, cara yang harus ditempuh penggugat. Kalau pihak tergugat tidak mau memenuhi perjanjian tersebut dengan sukarela, penggugat dapat memohon agar kedua akta dibawah di tangan itu oleh pengadilan dinyatakan sah dan berharga, serta memohon agar tergugat dihukum untuk bersama-sama dengan

⁵¹ Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 480

⁵² Supriadi, *Op Cit* 168

penggugat menghadap kepada seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta tanah mengenai kedua bidang persil tersebut.

- c. Putusan MA No. 2339/K/Sip/1982 menentukan : Menurut UUPA pasal 5, bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan horizontal).

Pendaftaran tanah di Indonesia adalah menganut sistem negative, namun berkarakter stelsel positif hal ini dapat dilihat:⁵³

1. Adanya panitia pemeriksaan tanah "*barrister and conveyance*" yang disebut panitia A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian "*examiner of title*" dari penelitian tersebut maka akan dilakukan pengujian dan penyimpulan bahwa setidaknya berisi: pertama lahan atau bidang tanah yang diajukan pemohon pendaftaran adalah keadaan baik dan jelas. Kedua bahwa atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam kepemilikannya, ketiga bahwa atas keyakinan panitia pemohon tersebut dapat diberikan, keempat bahwa terhadap alat bukti yang dijadikan alas hak untuk pengajuan pendaftaran tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon tersebut. Tujuannya untuk menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan (pasal 19 UUPA).
2. Model karakter positif yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 antara lain: PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta, pejabat yang berwenang (petiugas) berhak menmolak

⁵³ www.sertifikattanah.blogspot.com, *Op Cit*

melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wewenang mengalihkan haknya, serta pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT

3. Adanya sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah.

2. Sistem Publikasi pendaftaran tanah

Pendaftaran tanah yang dilakukan tersebut bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum ini tercermin dengan dikeluarkannya sertifikat. Sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN pada dasarnya menurut hukum merupakan tanda bukti yang sah sepanjang belum dapat dibuktikan sebaliknya. Terkait dengan sistem pendaftaran tanah, ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu:

a. Sistem publikasi negatif

Menurut sistem ini segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai terbukti sebaliknya dimuka pengadilan. Sertifikat dianggap sebagai alat bukti yang kuat. Asas dalam sistem negatif adalah *nemo plus iuris* yaitu melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya.

Pendaftaran tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah, hal ini merupakan ciri pokok dari sistem negatif. Dengan kata lain buku tanah bisa berubah sepanjang dapat dibuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui pengadilan yang berkekuatan hukum pasti.

Ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*)
- c. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain. Sertifikat bukan sebagai satu-satunya tanda bukti hak
- d. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran adalah benar
- e. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga keduluwarsa (*acquisitive verjaring atau adverse possessive*)
- f. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkan sertifikatnya dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah
- g. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah⁵⁴

Arie S. Hutagalung menyatakan bahwa kelebihan dari sistem publikasi negatif adalah:

- a. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya
- b. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelumnya penerbitan sertifikat
- c. Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.

Sedangkan kelemahan sistem publikasi negative adalah:

- a. Tidak ada kepatian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja di gugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitanya.
- b. Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat
- c. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

b. Sistem publikasi positif

Menurut sistem ini sertifikat tanah yang dimiliki oleh seseorang berlaku sebagai alat bukti yang sah dan mutlak. Terdaftaranya seseorang dalam daftar umum yang memperoleh hak tersebut dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh

⁵⁴ Urip Santoso, *Op Cit*, hml 266-267

pihak-pihak yang lain. Apabila pemilik sebenarnya kehilangan hak maka ia hanya akan memperoleh ganti rugi.

Ciri-ciri sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, adalah:

- b. Sistem Pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of title)
- c. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat mutlak, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah
- d. Negara Sebagai pendaftar menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar
- e. Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak
- f. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat mendapatkan kompensasi dalam bentuk lain
- g. Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah membutuhkan waktu yang lama, petugas pendaftaran tanah melaksanakan tugasnya dengan sangat teliti, dan biaya yang relative lebih besar.⁵⁵

Sudikno mertokusumo menyatakan bahwa kebaikan dari sistem publikasi positif adalah:

- a. Adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah mudah dimengerti orang lain

Sedangkan kelemahan dari sistem publikasi positif adalah:

1. Akibat dari pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif, waktu yang digunakan sangat lama
2. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya berhak akan kehilangan haknya
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertifikat tidak dapat diganggu gugat.⁵⁶

UUPA menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif.

Maksudnya kelemahan dari sistem negatif dikurangi dengan cara-cara yang sedemikian rupa sehingga kepastian hukum tersebut dapat tercapai.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm 264

⁵⁶ *Ibid.*, hlm 264-265

Sistem Publikasi yaitu system negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan system publikasi negatif yang murni. Dimana system publikasi negative yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Sebagaimana akan kita lihat dalam ketentuan-ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharaannya dan penerbitan sertifikat haknya, walaupun system publikasinya negative tetapi kegiatan-kegiatannya yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.⁵⁷

C. Pendaftaran tanah pertama Kali

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang- bidang tanah yang akan didaftar dari

⁵⁷ *Ibid*, hlm 480-481

pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja melalui jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan dengan lancar.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis para pemilik tanah yang akan didatangi langsung oleh orang-orang Kantor Pertanahan dan beberapa orang aparat desa atau kelurahan yang tergabung dalam suatu tim panitia. Sangat kecil peluang dari para pemilik tanah untuk didatangi oleh panitia tersebut, mengingat terbatasnya kemampuan ekonomi Pemerintah, karena Pemerintah harus mensubsidi biaya yang ada baik untuk penduduk kaya maupun untuk penduduk miskin.

Terbatasnya kemampuan Pemerintah dibidang keuangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah menyebabkan 2 (dua) macam pendaftaran tanah secara sistematis yaitu :

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Swadaya

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah secara swadaya adalah sama dengan proses pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi, yang nantinya akan dibahas secara lebih mendalam. Perbedaan diantara keduanya hanya terletak pada siapa yang berinisiatif untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dan penanggung jawab dalam hal pembiayaan. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi secara garis besar diketahui bahwa seluruh perencanaan, pelaksanaan dan

pembiayaan dibebankan pada Pemerintah yang pada pelaksanaannya dibantu oleh tim panitia yang terdiri dari beberapa orang pegawai kantor pertanahan dan beberapa orang aparat desa atau kelurahan.

Dalam pendaftaran tanah sistematis secara swadaya inisiatif datang dari para pemilik tanah yang mengajukan usulan ke Kepala Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat tertentu yang cukup berat dan merepotkan ditambah lagi semua biaya dalam pelaksanaan tugas Panitia Ajudikasi harus ditanggung secara swadaya oleh masyarakat atau pemilik tanah.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Ajudikasi

1. Pengertian Ajudikasi

Pengertian Ajudikasi dapat diketahui dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dalam Pasal 1 angka 8 yang berbunyi: "Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik maupun data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya"

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa Ajudikasi adalah termasuk dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, maksudnya penyelenggaraannya diperuntukkan khusus bagi bidang – bidang hak atas tanah yang belum dibukukan atau disertipikasikan. Tujuan proyek Ajudikasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari tujuan proyek Administrasi Pertanahan yaitu mempercepat proses pendaftaran bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pemerintah yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional memperkirakan bahwa selama 35 tahun (sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) hingga bulan juli tahun 1997 (lahirnya PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No.10 Tahun 1961) Pemerintah baru mampu mendaftarkan 16,3 juta bidang tanah atau 30% dari 55 juta bidang tanah di wilayah Republik Indonesia yang memenuhi syarat untuk didaftarkan atau disertipikasikan. Artinya prestasi Kementrian Agraria atau BPN dalam bidang pendaftaran tanah adalah 465 ribu bidang tanah pertahunnya.⁵⁸

Untuk mencapai tujuan diatas pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian dan ketelitian serta untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia khusus agar tidak mengganggu kinerja dari Kepala Kantor Pertanahan karena pendaftaran tanah secara sistematis melalui ajudikasi biasanya dilaksanakan dengan besar-besaran massal. Panitia tersebut biasanya disebut dengan Panitia Ajudikasi.

2. Panitia Ajudikasi

Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN atau pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi ini akan menilai untuk pertama kali atas objek yang didaftarkan tersebut, termasuk di dalamnya menilai hak yang ada, mengumumkan tentang permohonan hak,

⁵⁸ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik Tanah Negara & Tanah Pemda*, Mandar Maju: Badung, 2004, hlm 102

mengumpulkan beberapa informasi tentang kebenaran hak tersebut baik secara fisik maupun secara yuridis dan kemudian menerbitkan sertipikat hak atas tanah termasuk memusyawarahkan atau mendamaikan jika terjadi sengketa batas maupun hak atas tanah.

Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari seorang ketua yang merangkap sebagai anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional dan tiga atau empat anggota lain, yaitu seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran tanah, seorang pegawai BPN yang mempunyai kemampuan dibidang hak-hak atas tanah dan kepala desa atau kelurahan yang bersangkutan dan atau pamong desa atau kelurahan yang ditunjuk.

Keanggotaan tersebut dapat ditambah dengan seorang anggota yang diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis tentang bidang-bidang tanah di wilayah desa atau kelurahan biasanya seorang ketua desa. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh tiga satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan pengukur data yuridis dan satuan administrasi. Tempat bekerjanya Panitia Ajudikasi adalah merupakan suatu Kantor Pertanahan kecil.⁵⁹

Tugas Panitia Ajudikasi :

- 1) Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat agar mereka mengetahui bahwa tanahnya akan diukur.
- 2) Mengumpulkan data-data tentang tanah, baik data fisik maupun data yuridis.

⁵⁹ Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 487

- 3) Menyelesaikan atau mendamaikan sengketa.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maksudnya penyelenggaraannya diperuntukkan khusus bagi bidang-bidang tanah yang belum pernah dibukukan atau didaftarkan. Hanya saja pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif perencanaannya berasal dari pemilik tanah. Pemilik tanah sebagai pemohon dituntut untuk lebih aktif mengurus permohonan sertifikat hak atas tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri.

Pendaftaran secara sporadik dibagi menjadi dua, yakni :

a. Sukarela (*Voluntary Initial Registration*)

Belum ada kewajiban untuk mendaftarkan tanah apabila tanah yang bersangkutan tidak tersangkut masalah atau perbuatan hukum. Sehingga dimungkinkan seseorang mengajukan pendaftaran tanah karena menyadari pentingnya kegunaan sertifikat tanah untuk memperkuat pembuktian hak atas tanahnya, sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat dengan mudah melakukan pemindahan hak atau membebaninya.

c. Wajib (*Compulsary Initial Registration*)

Bagi seseorang, pendaftaran tanah bisa menjadi wajib apabila ia melakukan perbuatan hukum atas tanahnya. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan haknya apabila terjadi atau akan dilakukan peristiwa tertentu setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

1961. Misal apabila terjadi perbuatan jual beli dihadapan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mewajibkan pembeli untuk mendaftarkan tanahnya supaya mendapat sertipikat tanah sebagai alat bukti.

D. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa pemerintah mnegadakan pendaftaran tanah diseluruh Indonsia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Kegiatan pendafatran tanah yang dilakukan oleh pemeintah menghasilkan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh oleh Mentri Agraria.⁶⁰

Data yang dimuat di dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Kedua data tersebut diambil dari buku tanah.⁶¹

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997:

⁶⁰ *Ibid*, hlm 248-249

⁶¹ *Ibid*, hlm 260

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai atas Hak Tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertifikat tanah Pengelolaan
- h. Sertifikat Wakaf tanah Hak Milik
- i. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Non rumah Susun
- k. Sertifikat Hak Taggungan

2. Sertifikat sebagai tanda bukti hak

Pendaftaran tanah yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dimana berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dimana bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.⁶²

Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktian tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberika rasa aman bagi para pemegang/pemiliknya serta ahli

⁶² Boedi Harsono, *Op cit*, hlm 481

warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya.⁶³

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka sesuai ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, dijelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertifikat atau selain sertifikat.⁶⁴

Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak diperoleh pemegang hak atas tanah apabila dipenuhi unsur-unsur kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat hak atas tanah atas nama orang atau badan hukum tersebut diterbitkan secara sah, yaitu dimana buku sertifikatnya asli yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan Kabupaten /Kota, penerbitan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan Peraturan yang berlaku

⁶³ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 274

⁶⁴ *Ibid*, hlm 275

- b. Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik, yaitu dimana beban pembuktian ada di beban pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.
- c. Hak atas tanah tersebut di kuasai secara nyata, dimana secara fisik nyata dikuasai oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri, atau digunakan oleh orang lain atau badan yang mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Maksud menguasai tanah adalah hak atas tanah yang berupa eks hak Milik adat dapat digunakan sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan, atau tanah tersebut digunakan oleh pihak lain atas dasar sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah.
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat oleh kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat atau tidak ada yang mengajukan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.⁶⁵

Maka dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/kota, nama pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat tidak dapat diganggu gugat dan sertifikat sebagai tanda bukti merupakan alat bukti yang mutlak. Pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut haknya lagi⁶⁶

Jika orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam jangka waktu yang ditentukan yaitu 90 (sembilanpuluh)

⁶⁵ *Ibid*, hlm 280-282

⁶⁶ *Ibid*, hlm 282

hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanya keputusan Badan/atau pejabat Tata Usaha Negara.

Alasan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam gugatan untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor pertanahan Kabupaten/Kota:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.⁶⁷

3. Penerbitan Sertifikat

Dalam hal penerbitan Sertifikat terdapat ketentuan-ketentuan seperti:

- a. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.
- b. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterima kepada ahli warisnya.
- c. Jika dalam buku tanah terdapat catatan yaitu menyangkut data fisik maupun data yuridis maka penerbitan sertifikat akan ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Jika masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah

⁶⁷ *Ibid*, hlm285-286

yang bersangkutan yang ternyata masih dari catatan dalam pembukuannya, maka sertifikat tersebut belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan maka sertifikat dapat diterbitkan.

- d. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat yang ditentukan UUPA dan penerapan lembaga "*rechtsverwerking*" untuk mengatasi kelemahan system publikasi negative yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.⁶⁸

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota , sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN Nomor. 3 Tahun 1997, adalah:

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sitematik, sertifikat ditanda tangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota,
- b. Dalam Pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadic yang bersifat masal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seks Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanaha Kabupaten/ Kota⁶⁹

⁶⁸ Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm 503-505

⁶⁹ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 260-261

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Padang

Kota Padang merupakan Ibu kota Propinsi Sumatera Barat yang berlokasi di Pesisir Barat Pulau Sumatera. Kota Padang sebagai ibu kota Propinsi terletak di dataran rendah di Pantai Barat Pulau Sumatra, secara geografis kota Padang terletak pada $00^{\circ} 54' - 10^{\circ}$ Lintang Selatan (LS) dan $100^{\circ} 17' - 100^{\circ} 34'$ Bujur Timur (BT), dengan panjang pantai sepanjang 84 km. Kota Padang berada di sebelah Barat Bukit Barisan dan dengan garis pantai sepanjang 68,126 km. Sebagai kota pantai, Kota Padang terdiri atas dataran rendah yang terletak pada ketinggian 0 – 10 m di atas permukaan laut. Secara umum, Kota Padang terletak pada ketinggian yang berkisar antara 0-1,853 m di atas permukaan laut.⁷⁰

Berdasarkan hasil pencatatan sensus jumlah penduduk kota padang sementara adalah 833.584 orang, yang terdiri dari 415.285 orang laki-laki dan 418.549 orang perempuan. Dengan luas kota Padang sekitar 686.56 km² yang di huni 833.584 orang, maka rata-rata tingkat kepadatan penduduk kota padang adalah 1.214 orang per km².⁷¹ Luas wilayah Kota Padang yang telah terbangun adalah 10% dari luas total Kota Padang, bagian yang tidak terbangun digunakan untuk kegiatan pertanian, kehutanan, perkebunan serta tanah yang tidak diusahakan.

⁷⁰ Gambaran Umum Kota Padang, [www. Bulekbasandiang.wordpress.com](http://www.Bulekbasandiang.wordpress.com), diakses pada tanggal 25 November 2012

⁷¹ Hasil sesus Penduduk 2010 Kota Padang, [www. Bps.go.id](http://www.Bps.go.id), diakses pada 25 november 2012

Saat ini Kota Padang menjadi pusat perekonomian karena memiliki pendapatan per kapita tertinggi di Sumatera Barat. Selain itu, kota ini juga menjadi pusat pendidikan dan kesehatan, disebabkan jumlah perguruan tinggi dan fasilitas kesehatan yang lebih banyak dibandingkan kota atau kabupaten lain di Sumatera Barat. Di kalangan masyarakat Indonesia, nama kota ini banyak dikenal sebagai sebutan lain untuk etnis Minangkabau.⁷²

B. Pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah adat

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di setiap daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan merupakan ujung tombak, yang memiliki peranan yang sangat penting dalam memberikan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat secara langsung yang utama mengenai pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Hal tersebut tercermin dalam pasal 19 UUPA dan PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 19 UUPA, berbunyi:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁷² Kota Padang, [www. Wikipedia.com](http://www.Wikipedia.com), diakses pada tanggal 25 November 2012

Dalam pendaftaran tanah terdiri atas dua kegiatan, yaitu kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA untuk kepastian hak dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah, kegiatan pelayanan pendaftaran tanah di lapangan tidak dapat dipisahkan dengan kegiatan lainnya. Kegiatan tersebut seperti pengukuran kadastral yaitu kegiatan pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah dengan kegiatan pendaftaran hak serta pemberian surat-surat tanda bukti hak merupakan paket kegiatan yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu Pasal 19 UUPA.

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Secara sistematis maksudnya adalah kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh pemerintah atas inisiatif, biaya/dana dari pemerintah melalui panitia adjudikasi, dilaksanakan untuk satu demi satu desa. Secara sporadis maksudnya adalah kegiatan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan atas inisiatif atau permohonan dari masyarakat atau orang pribadi terhadap tanahnya, yang dilaksanakan perbidang tanah sesuai yang dimohonkan oleh pemohon atas biaya pribadi dari pemohon.

Proses kegiatan pendaftaran tanah pada Kantor Petanahan Kota Padang dilakukan sebagai berikut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dimana pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting dalam administrasi pertanahan dimana tujuannya adalah memberikan kepastian hak seseorang atas tanah dan terwujudnya penatagunaan tanah serta tertib administrasi pertanahan yang terjamin. Hal ini merupakan tugas Negara untuk melaksanakannya untuk masyarakat pada umumnya dan Negara sendiri pada khususnya.

Tujuan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan pasal 3 PP No. 24 tentang pendaftaran tanah:

- “(a) untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- (b) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- (c) untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Selanjutnya dalam pasal 4 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 berbunyi:

“(1) untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”

Berdasarkan ketentuan diatas jelas sudah bahwa sekali bidang tanah sudah disertipikat maka tidak mudah bagi orang lain atau pihak manapun untuk merebutnya dari tangan pemilik sertipikat, apalagi kalau usia sertipikat tersebut telah melampaui masa balitanya. Sangat berat dan merepotkan persyaratan dan prosedur yang akan ditempuh oleh pihak lain termasuk Negara untuk merebut atau menggugurkan

kehakmilikan pemilik sertifikat hak atas tanah yang sudah disertipikatkan atas nama pemilik⁷³

Berbeda dengan tanah yang belum disertipikatkan, dimana jaminan kepastian hukumnya masih lemah sebab data yuridis dan data fisik untuk tanah yang belum disertipikatkan sangatlah minim dipunyai Kantor Pertanahan, dengan kata lain daftar riwayat/warkah bidang-bidang tanah seperti diperlihatkan oleh isi Risalah Penelitian Data yuridis dan Penetapan Batas bagi bidang tanah yang belum didaftarkan atau disertipikatkan belum dipunyai Kantor Pertanahan.⁷⁴

Melihat sangat pentingnya pendaftaran hak atas tanah diatas maka sertifikat hak atas tanah mempunyai peran dan arti yang sangat penting bagi pemegang hak atas tanah yaitu⁷⁵:

1. Sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah
2. Dapat dijadikn jaminan/agunan hutang
3. Dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain
4. Memperkuat posisi tawar-menawar apabila hak atas tanah diperlukan untuk keperluan pembangunan
5. Mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.

Sesuai ketentuan pearturan perundang-undangan yang mengamanatkan Badan Pertanahan Nasiona Umumnya dan Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya agar dapat sesegera mungkin untuk pensertipikatan terhadap seluruh bidang-bidang tanah

⁷³ Herman Hermit, *Op Cit*, hlm 141

⁷⁴ *Ibid*, hlm 144

⁷⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op Cit*, hlm 206

yang tersebar diseluruh wilayah Indonesia pada umumnya dan Kota Padang pada khususnya.

Jumlah bidang tanah yang telah tersertipikat adalah sebanyak 329811 bidang, dengan luas bidang tersertifikat 13465. Sedangkan jumlah bidang tanah yang belum tersertipikat sebanyak 571200 bidang, dengan luas bidang yang belum tersertipikat seluas 19530. Maka dapat kita lihat masih banyak bidang tanah yang belum tersertipikat. Hal ini sangat tidak menguntungkan bagi masyarakat, dikarenakan tidak adanya ketidakpastian hukum atas penguasaan tanah tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Padang memberikan pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pelayanan publik yang diterima masyarakat selama ini merupakan hak yang mereka terima sebagai wujud dari pemerintah yang menjamin kesejahteraan bagi masyarakatnya. Menurut wawancara penulis dengan kasi pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pengumpulan data maka pada loket pelayanan dilakukan penerimaan dan pemeriksaan dokumen dari pemohon ke loket informasi, Berkas-berkas yang harus dipenuhi oleh pemohon berupa:

- a. Konversi, pengakuan dan penegasan hak jangka waktunya adalah 98 (Sembilan puluh delapan hari). Persyaratan yang harus dipenuhi pemohon adalah:
 1. Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya di atas matrai
 2. Surat Kuasa Jika Pemohon di kuasakan.
 3. Surat pernyataan Pemasangan Patok Batas
 4. Sket Lokasi

5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Form. A)
6. Surat Keterangan Lurah
7. Foto Copy Ranji (Legalisir KAN)
8. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon, Mamak Kepala Waris (MKW) dan dua orang saksi (dilegalisir Lurah/Notaris)
9. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocok dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
10. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai ketentuan

Setelah berkas dinyatakan lengkap, setelah itu pemohon melakukan pendaftaran dan keluar bukti Surat Perintah Setor (SPS) untuk pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan dan pendaftaran hak dan diberikan tanda terima berkas oleh Loket Penerimaan Berkas. Berkas lengkap dikirim ke bagian pengukuran, bagian pengukuran menetapkan jadwal pengukuran Pada kegiatan pengumpulan data inilah dilakukan pengukuran oleh juru ukur dari BPN. Pengukuran ini bertujuan untuk menentukan letak, batas dan luas dari tanah pemohon.

Sesuai dengan pasal 14 Peraturan pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 2 ayat (1) meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran
- b. Penetapan batas-batas bidang tanah
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan peta pendaftaran
- d. Pembuatan daftar tanah
- e. Pembuatan surat ukur

Pengukuran dan pemetaan dimaksud dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kotradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah yang dimaksud

Kegiatan dalam pengumpulan data adalah mengumpulkan data fisik berupa letak, batas dan luas dari bidang tanah yang akan didaftarkan dan diajukan pemohon layanan tersebut. Pengukuran dan pemetaan dimaksud dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kotradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah yang dimaksud.

Persetujuan batas tanah oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung sangat diperlukan untuk memenuhi asas kotradiksi delimitasi serta untuk menghindari persengketaan di kemudian hari, dan dapat digunakan untuk rekonstruksi atau pengembalian batas apabila diperlukan dikemudian hari.

Namun pada prakteknya pada saat proses pengukuran ini sering terjadi ketidak samaan informasi dari pemilik tanah dengan hal yang terjadi di lapangan. Data awal yang dimasukkan oleh pemohon sering tidak sesuai dengan yang ditemui di lapangan.⁷⁶

⁷⁶ Wawancara dengan Bapak Hanif S, Sit, Sub Seksi Penetapan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Padang tanggal 12 Januari 2013

Oleh sebab itu perlu proses pengukuran yang tepat dan dimungkinkan untuk dilakukan berulang kali. Karena data fisik yang akan di daftarkan ini harus akurat. Mengingat hak orang lain yang ada bersebelahan dengan tanah tersebut. Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat antara satu dengan pemilik lain yang bersebelahan, maka diwajibkan membuat batas-batas kepemilikan tanah berupa patok-patok dari besi atau kayu untuk setiap tanah. Dalam penetapan batas-batas tersebut, harus ada kesepakatan dengan pemilik tanah yang bersebelahan⁷⁷.

Dari batas-batas tersebut dilakukan pengukuran oleh petugas ukur untuk diketahui luas pasti tanah tersebut. Namun jika terdapat perbedaan luas antara luas tanah setelah dilakukan pengukuran maka pemilik tanah bias mengambil dua pilihan yaitu, jika setuju dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan maka pemilik tanah tinggal menanda tangani pernyataan mengenai luas tanah yang dimilikinya dan yang akan di ajukan sebagai dasar penyertifikatan. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batas diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan dari hasil ukuran batas tanah yang akan dipetakan.

Namun jika tidak setuju, dapat mengajukan keberatan dan meminta dilakukan pengukuran kembali atas tanah tersebut terkait dengan tanah-tanah yang bersebelahan. Hal ini harus dapat diselesaikan sebelum dilanjutkan pada proses

⁷⁷ *Ibid*

berikutnya. Setelah pengukuran selesai dilakukan maka dilakukan pengolahan data-data yang diperoleh dilapangan dan proses penggambaran pun dimulai dilakukan oleh koordinator penggambaran.

Produk yang dikeluarkan berupa Peta Bidang Tanah. Selanjutnya dengan alas Hak diserahkan ke seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (Sub Seksi Penetapan Hak). Setelah berkas lengkap maka berkas diserahkan ke Panitia Ajudikasi. Panitia Ajudikasi menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah merupakan panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik maupun data yuridis baik di lapangan atau di Kantor dalam rangka penyelesaian permohonan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan Hak Atas Tanah.

Panitia Ajudikasi melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2007:

- a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah
- b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya.
- c. Mengadakan penelitian dan tinjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon
- d. Mengumpulkan keterangan /penjelasan dari pemilik tanah yang berbatasan
- e. Meneliti kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Setempat
- f. Membuat hasil laporan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan Lapang
- g. Melakukan siding berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapang termasuk data pendukung lainnya.

- h. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah yang dituangkan dalam risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditanda tangani oleh semua anggota Panitia A.

Panitia Ajudikasi tersebut melakukan kegiatan pengumpulan data fisik juga dilakukan pengumpulan data yuridis. Data yuridis tersebut berupa keterangan mengenai status hukum tanah tersebut dan satuan rumah susun yang didaftar, siapa pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya, dengan kata lain subjeknya dan sejarah perolehan tanah dan atau bangunan tersebut.

Data yuridis tersebut dapat diketahui melalui alat bukti awal tertulis, seperti:

- 1) sertifikat-sertifikat sebelum tahun 1961 yang dikeluarkan oleh pemerintah swaparja;
- 2) surat budkti kepemilikan;
- 3) surat bukti pembayaran pajak, seperti petuk dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Alat bukti hak lama (Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 60, 76 PMNA/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997):

- a. Groose akta hak eigendom yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. Groose hak eigendom yang diterbitkan sejak berlakunya UUPA, sampai tanggal pendaftaran dilaksanakan menurut PP 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- c. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1959, atau
- e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan haknya, tetapi telah dipenuhi kewajiban yang disebut didalam Surat Keputusannya, atau
- f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, atau

- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda tangan Saksi Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. Akta Ikrar – wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP. Nomor 28 Tahun 1977, dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. Surat penunjukan atas pembelian kaveling tanah pengganti tanah, yang diambil oleh Pemerintah atau Pemda, atau
- l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor PBB dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 tidak lengkap/tidak ada, dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari masyarakat setempat, yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan, dan membenarkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut.

Untuk persyaratan tidak lengkap atau tidak ada, dapat dilengkapi dengan bukti lain, misalnya bukti pembayaran PBB atau kwitansi pembelian tanah, dan disertai dengan pernyataan yang bersangkutan, dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan, yang menyatakan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Apabila bukti kepemilikan sebagaimana angka 1 dan 2 tidak ada, permohonan harus disertai dengan:

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut
 - bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-berturut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan, pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih - bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan iktikad baik;
 - bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat, dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - Bahwa secara fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang bersangkutan;- bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa; - bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka Hakim secara pidana maupun perdata, karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurangnya-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan, dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas,

Setelah data fisik dan data yuridis dikumpulkan maka selanjutnya dilakukan pengumuman atas data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan. Tujuan dari

dilakukan pengumuman adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak lain yang merasa dirugikan atau tidak setuju untuk mengajukan keberatan.

Pengumuman dilakukan di kantor panitia adjudikasi dan kantor kepala desa/kelurahan atau di kantor pertanahan letak tanah tersebut berada, lamanya pengumuman untuk pendaftaran tanah secara sistematis adalah 30 hari, sedangkan untuk pendaftaran tanah secara sporadis adalah 60 hari. Pendaftaran tanah secara sporadis individual pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Setelah dilakukan pengumuman dan berakhir pula jangka waktunya, apabila tidak ada bantahan dan pengajuan keberatan dari pihak manapun maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan. Dan mengeluarkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman, bilamana kemudian muncul keberatan setelah dilakukan pengumuman maka akan diselesaikan melalui jalur damai antara para pihak. Bila jalur damai tidak dapat tercapai maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yaitu pengadilan

Setelah semua proses di atas terlewati maka dikeluarkanlah Surat Keputusan (SK) oleh Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya Surat Ukur dicetak, surat Ukur merupakan kutipan gambar bidang tanah dari peta pendaftaran yang dibuat 2 (dua) rangkap, satu disimpan pada Kantor Pertanahan sebagai arsip dalam daftar surat ukur, dan yang lainnya merupakan bagian sertifikat tanah untuk menginformasikan tanah tersebut haknya telah terdaftar pada buku tanah. Seterusnya dilanjutkan dengan pembuatan buku tanah yang bersangkutan. Buku tanah berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang pendaftaran tanah) adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek

pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Kemudian diterbitkan sertipikat atas nama pemohon hak yang bersangkutan.

Sertipikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP tentang pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Setelah semua proses tersebut selesai maka sertipikat akan diserahkan kepada pemohon hak selaku pemilik yang sah atas sertipikat tersebut.

2. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya terhadap tanah Negara

Untuk Tanah Negara yang dimohonkan Haknya Persyaratan yang harus dipenuhi pemohon adalah:

1. Formulir Permohonan yang sudah diisi dan ditanda tangani pemohon atau kuasanya di atas matrai
2. Surat Kuasa Jika Pemohon di kuasakan
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Form. D)
4. Surat Keterangan Lurah
5. Dokumen Pendukung Perolehan Objek
6. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon, legalisir Lurah
7. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocok dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
8. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai ketentuan

Setelah berkas dinyatakan lengkap, setelah itu pemohon melakukan pendaftaran dan keluar bukti Surat Perintah Setor (SPS) untuk pembayaran biaya pengukuran, pemeriksaan dan pendaftaran hak dan diberikan tanda terima berkas oleh Loket Penerimaan Berkas. Berkas lengkap dikirim ke bagian pengukuran, bagian pengukuran menetapkan jadwal pengukuran Pada kegiatan pengumpulan data inilah dilakukan pengukuran oleh juru ukur dari BPN. Pengukuran ini bertujuan untuk menentukan letak, batas dan luas dari tanah pemohon.

Produk yang dikeluarkan berupa Surat Ukur Selanjutnya dengan alas Hak melakukan pembuatan SKPT. Setelah berkas lengkap maka berkas diserahkan ke Panitia Ajudikasi dengan melampirkan Surat Ukur, Alas Hak dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SPKT) tersebut. Setelah data fisik dan data yuridis dikumpulkan maka selanjutnya dilakukan penyiapan konsep Surat Keputusan (SK). Setelah semua proses di atas terlewati maka maka dikeluarkanlah Surat Keputusan (SK) oleh Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya kemudian diterbitkan sertipikat atas nama pemohon hak yang bersangkutan.

Berdasarkan penelitian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Padang, sampai saat ini masih belum tuntas dan masih memiliki banyak masalah. Seperti yang kita lihat dalam table di bawah ini:

Tabael.1 Rekapitulasi Pendaftaran Tanah Untuk pertama kalinya di Kota Padang

Tahun	Pendaftaran terhadap tanah adat	Pendaftaran terhadap tanah negara
2010	510	100
2011	706	123
2012	434	188

* Sumber Data Kantor Pertanahan Kota Padang

Berdasarkan tabel diatas dapat kita ketahui bahwa pada tahun 2010 sejumlah 510 (lima ratus sepuluh) berkas pendafataran tanah adat yang masuk ke kantor Pertanahan Kota Padang dan sejumlah 100 (seratus) berkas pendaftaran tanah Negara. Sedangkan di tahun 2011 sejumlah 706 (tujuh ratus enam) berkas tanah adat dan sejumlah 123 (seratus duapuluh tiga) berkas tanah negara. Selanjutnya di tahun 2012 sejumlah 434 (empat ratus tiga puluh empat) berkas pendaftaran tanah milik adat dan sejumlah 188 (seratus delapan puluh delapan) berkas pendaftaran tanah Negara.

Berdasarkan data diatas dapat kita lihat jumlah berkas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang masuk pada kantor pertanahan kota Padang. Selanjutnya kita lihat tabel di bawah ini

Tabel 2. Rekapitulasi jumlah berkas yang selesai di kerjakan

Tahun	Pendaftaran tanah adat	Pendaftaran tanah negara
2010	248	87
2011	456	100
2012	272	150

***Sumber Data Kantor Pertanahan Kota Padang**

Dapat kita lihat pada tabel diatas yang menunjukkan bahwa terhadap pendaftarantanh adat sebanyak 50 % (limapuluh persen) berkas masuk yang dapat diselesaikan, sedangkan terhadap pendaftaran tanah negara lebih dari 80% (delapan puluh persen) berkas yang dapat diselesaikan. Hal ini mengingat karena kendala teknis dilapangan yang membuat rumitnya penyelesaian berkas tanah milik adat tersebut.

Disamping itu bagi tanah milik adat kendala yang di hadapi seperti tidak ada kesepakatan semua anggota kaum atas pensertifikatan tanah tersebut, sehingga timbulnya gugatan dari sebagian anggota kaum yang menyebabkan berlarut-larutnya proses pendaftaran tanah . Berkas tidak dapat dilanjutkan prosesnya selagi masih ada gugutan dari pihak lain dan tidak ada penyelesaian dari kedua belah pihak tersebut

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan tugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (*recht kadaster*). Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Kantor Pertanahan akan dibantu oleh PPAT. Artinya Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tuganya untuk memelihara data yuridis yang sudah terdaftar dan mendaftarkan Hak Tanggungan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh PPAT

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui cara pendaftaran untuk pertama kali dan pendaftaran tanah karena pemeliharaan data. Berkaitan dengan pendaftaran tanah karena pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*), maka menurut Pasal 6

PP. No. 24 Tahun 1997, perubahan data tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (akta PPAT) jo ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Selanjutnya dengan akta tersebut dijadikan sebagai bukti sebagai dasar pendaftaran tanah, karena Kantor Pertanahan kabupaten/Kota akan menolak untuk melakukan pendaftaran apabila perbuatan hukum tersebut tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (akta PPAT).

Menarik halnya disini dimana PPAT juga berperan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Di Kota Padang sendiri banyak masyarakat yang menggunakan jasa PPAT dalam pengurusan tersebut. Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1) bahwa "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perubahan hukum itu"

Jabatan PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Jufrita yang menggunakan jasa PPAT dalam permohonan pendaftaran sertifikatnya yang menyatakan:

“ dengan menggunakan jasa PPAT lebih cepat dan saya tidak perlu pusing dengan syarat-syarat dan ketentuan yang di minta oleh Kantor Pertanahan”⁷⁸

Bapak jufrita yang mendaftarkan tanahnya melalui jasa PPAT karena tidak memiliki cukup waktu untuk mengurus sendiri proses pendaftaran tanah. Dengan menggunakan jasa PPAT maka semua proses panjang itu dapat dilewati dan tinggal menerima sertifikat yang telah selesai dari kantor Pertanahan.

Dalam melakukan pengurusan pendaftaran tanah pertama, tidak semua masyarakat mengerti tentang prosedur pendaftarannya. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya memerlukan waktu yang relatif lama untuk penyelesaiannya. Bagi sebagian pemilik tanah yang awam atau tidak mengerti prosedur pendaftarannya lebih cenderung meminta PPAT untuk melakukan pengurusannya.

Masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali, ada yang dilakukan oleh masyarakat sendiri dan ada pula yang meminta jasa PPAT untuk melakukan pengurusannya. Masyarakat yang melakukan pengurusan sendiri harus mengecek semua kelengkapan berkas dan memenuhi semua persyaratan yang menjadi prosedur pendaftaran tanah. Dalam hal masyarakat atau pemilik tanah yang melakukan pengurusan sendiri akan terlibat langsung dalam praktek pendaftaran tanah tersebut.

Menurut penulis bahwa dari hasil wawancara dengan responden diatas, yang melakukan pengurusan pendaftaran tanah melalui kantor PPAT, sebenarnya pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dapat dilakukan oleh pemilik tanah secara

⁷⁸ Wawancara dengan Bapak Jufrita, Warga yang mendaftarkan tanahnya lewat jasa PPAT tanggal 12 Januari 2013

langsung. Hal diatas dapat dilakukan apabila pemilik tanah dapat meluangkan sedikit waktunya untuk melakukan sendiri proses pendaftaran tanahnya, sehingga pemilik tanah terlibat dan mengetahui praktek pendaftaran tanahnya secara langsung. Namun responden yang lebih memilih untuk melakukan pengurusan melalui kantor PPAT, dikarenakan mereka menginginkan adanya kepraktisan dalam pengurusan.

Kebutuhan masyarakat akan adanya kepraktisan dikarenakan masyarakat mengalami tingkat kesibukan, sehingga mereka tidak memiliki waktu luang untuk melakukan sendiri pengurusannya. Selain itu juga disebabkan oleh faktor ketidakmampuan untuk mengurus sendiri karena tidak mengerti prosedur pendaftaran tanahnya. Beberapa faktor diatas membuat sebagian masyarakat, lebih cenderung untuk menggunakan jasa kepengurusan melalui kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya secara langsung pada dapat mengunjungi Kantor Pertanahan Kota Padang dimana telah disediakan formulir-formulir, persyaratan-persyaratan dalam melaksanakan pendaftaran tanah serta loket-loket mana saja yang harus dilalui. Dengan demikian masyarakat yang melakukan secara langsung proses pendaftaran tanah dapat meminta informasi di Kantor Pertanahan secara langsung, sehingga proses pendaftaran tanah dapat dilaksanakan dengan mudah.

Menurut Bapak Edwin salah satu masyarakat yang mendaftarkan tanahnya secara langsung menyatakan

“dengan mendaftarkan tanah secara langsung saya lebih mengerti bagaimana proses pelaksanaannya dan biaya yang saya keluarkan lebih murah”⁷⁹

Kemudahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat meningkatkan minat masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah. Informasi-informasi yang diperoleh masyarakat secara langsung di Kantor Pertanahan dapat menjadi pengetahuan bagi masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah secara langsung. Masyarakat yang terlibat langsung dalam proses pendaftaran tanah dimungkinkan dapat mencari solusi atas permasalahan yang terjadi sedini mungkin, sehingga kesulitan dalam pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan lebih cepat.

Pelaksanaan proses pendaftaran tanah relatif lama. Terkadang pada saat pengurusan timbul permasalahan yang tidak terduga dan dapat menghambat jalannya proses pendaftaran tanah. Pemilik tanah yang melakukan sendiri proses pendaftaran tanah terkadang tidak mampu menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Faktor keterbatasan pengetahuan dan dana dapat menghambat kelancaran proses pendaftaran tanah. Apabila hal ini dibiarkan berlarut-larut tanpa ada solusinya proses pendaftaran tanah dapat berhenti, karena pemilik tanah enggan untuk menindak lanjuti pengurusannya. Kondisi seperti ini dapat terjadi karena pemilik tanah sebelumnya sudah mengeluarkan dana untuk melakukan pengecekan data. Namun diluar dugaan muncul kasus pada data tanah yang akan disertipikatkan.

Sementara itu proses pendaftaran tanahnya terhenti karena adanya permasalahan yang terjadi pada data tanah. Ketidak mampu pemilik tanah untuk

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Edwin, Warga yang mendaftarkan tanahnya secara langsung pada kantor Pertanahan tanggal 09 Januari 2013

proses pensertipikatan tanah. Terjadinya kekurangan data baik itu dari pemilik tanah, PPAT ataupun instansi kantor pertanahan, akan memerlukan waktu tunggu.

Kondisi ini membuat proses pengurusan menjadi tersendat dan terkadang terhenti sejenak, karena untuk melengkapi kekurangan data. Jadi untuk mengatasi tersendatnya proses pengurusan, perlu adanya kerjasama dan komunikasi yang baik antara pemilik tanah, PPAT dan instansi kantor pertanahan. Hal ini demi untuk mendukung terwujudnya kelancaran proses pensertipikatan yang dilakukan sebagian masyarakat melalui PPAT.

Penulis berpendapat bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, sangat rawan akan terjadinya konflik pertanahan. Sebagian masyarakat yang awam hukum juga rawan sekali akan terjadinya penipuan. Data-data yang dimiliki dan dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum menjamin adanya kepastian hukum. Hal ini terjadi karena bukti yang dimiliki belum lengkap.

Dalam hal ini baik data fisik dan data yuridisnya harus dapat menunjukkan sinkronisasi data yang mendukung terhadap pembuktian data tanah tersebut. Data-data tanah yang jelas dan lengkap dapat mendukung lancarnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat merasa aman, apabila data tanah yang mereka miliki dipastikan benar, jelas dan lengkap oleh Kantor Pertanahan. Dari kondisi ini masyarakat berharap di kemudian hari tidak terjadi permasalahan karena ada pihak yang merasa dirugikan.

Guna keperluan proses pendaftaran tanah menurut Kasi Pendaftaran hak mengatakan bahwa “pada pendaftaran tanah pemilik diminta untuk menunjukkan Asli Akta pada Kantor Pertanahan”⁸⁰.

Hal ini merupakan suatu keharusan karena dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali tidak saja melibatkan satu instansi saja. Kantor Pertanahan juga terkait dengan instansi lain seperti lurah, camat dan Kantor Adat Nagari untuk kepastian data-data yang akan di lengkapi guna memenuhi syarat untuk pendaftaran tanah.

Beragamnya jenis berkas yang masuk ke kantor pertanahan akan diikuti pula dengan beragamnya bentuk kepengurusan. Dari bentuk kepengurusan yang ada, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan proses masing-masing. Dan untuk pelaksanaannya akan dilakukan oleh petugas yang ditunjuk. Dari beragamnya bentuk dan proses pengurusan yang masuk ke kantor pertanahan, permohonan pensertipikatan tanah untuk pertama kali merupakan salah satu bentuk kepengurusan yang memerlukan proses paling lama disbanding dengan proses pengurusan lainnya.

C. Kendala-kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional Kota Padang dalam kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya

Secara garis besar hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali selama ini antara lain :

Hambatan secara internal Dari Pemerintah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya antara lain:

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Elvino Akhbar, S.Sit, Ka Subsidi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Padang pada tanggal 12 Januari 2013

- a. Kekurangan tenaga ahli yang betul-betul mempunyai kemampuan dalam bidang pendaftaran tanah, terbatasnya tenaga profesional yang memadai, terutama tenaga-tenaga di bidang pengukuran tanah (petugas ukur), di mana petugas ukur yang ada di Kantor Pertanahan Kota Padang belum mencukupi dan masih kurang dari separuh kebutuhan potensialnya, sehingga menyebabkan pelayanan permohonan pendaftaran hak atas tanah tidak dapat selesai secara cepat,

Menghadapi kondisi seperti ini diperlukan kebijakan manajemen untuk menata kembali petugas ukur agar tercapai keseimbangan antara jumlah tenaga yang tersedia dengan kebutuhan *riil* sesuai perkembangan volume permohonan pelayanan pengukuran yang masuk, baik melalui penambahan pegawai baru atau regenerasi, penambahan jam kerja dan sebagainya. Kebutuhan petugas ukur untuk kegiatan pengukuran pada dasarnya dapat diperkirakan dari jumlah permohonan pengukuran yang masuk dan kemampuan rata-rata petugas ukur menyelesaikan pekerjaan pengukuran dibandingkan dengan jumlah ketersediaan waktu

- b. Keterbatasan biaya operasional dari Pemerintah sehingga mempengaruhi kelancaran pelaksanaan pendaftaran tanah,

Begitu pula menyangkut terbatasnya dana yang tersedia untuk pengadaan peralatan pengukuran yang sudah tua dan ketinggalan zaman, sehingga banyak yang tidak mencukupi volume pekerjaan yang dari hari ke hari telah mengalami peningkatan jumlah permohonan pengukuran hak atas tanah yang semakin hari semakin besar, seiring dengan pertumbuhan perekonomian dan perkembangan penduduk serta semakin majunya pembangunan yang dilaksanakan. Dengan

demikian akibat terbatasnya peralatan dan/atau fasilitas yang tersedia, sehingga mempengaruhi pelaksanaan permohonan pendaftaran hak atas tanah dalam memberikan pelayanan secara maksimal kepada masyarakat

c. Kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat.

Sosialisasi merupakan hal yang sangat penting untuk dapat lebih mendorong terhadap masyarakat khususnya pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya. Dengan adanya sosialisasi dari Kantor Pertanahan, masyarakat akan menjadi mengerti akan arti pentingnya tentang manfaat kepemilikan bukti hak atas tanah berupa sertifikat. Sehingga banyak masyarakat yang tidak mengerti bagaimana tata cara untuk melakukan pendaftaran tanah

d. Faktor Birokrasi yang berbelit-belit

Yang menjadi hambatan yang cukup menjemukan bagi masyarakat. Adanya kelambatan penyelesaian sertifikat sejak pengajuan permohonan sampai dengan penerbitan sertifikat dengan alasan menumpuknya pekerjaan, maka masyarakat dapat memahaminya, akan tetapi sejauh penelitian penulis menunjukkan bahwa berlarutlarutnya proses permohonan pendaftaran hak atas tanah sebagian besar disebabkan oleh pegawai Kantor Pertanahan sengaja membiarkan hal tersebut, sehingga apabila ada kejenuhan masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah, maka tidak menutup kemungkinan si pemohon menempuh jalan pintas, karena hanya adanya kepentingan yang mendesak dengan hak atas tanah tersebut, baik untuk dijadikan sebagai agunan kredit, pemindahan hak dan kepentingan-kepentingan lainnya.

Hambatan secara eksternal yaitu dari Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya antara lain:

- a. Batas-batas tanah yang dikuasai oleh para pemegang hak banyak yang tidak sesuai dengan tanda bukti kepemilikan, sehingga sering terjadi sengketa batas antar tetangga dalam penentuan batas bidang tanah yang didaftarkan.
- b. Nama-nama pemilik bidang tanah yang didapatkan sudah berganti dengan nama pemilik yang baru karena pewarisan. Dalam permasalahan seperti ini, Panitia Ajudikasi, meminta kepada ahli waris untuk menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau surat keterangan pembagian waris yang ditandatangani oleh lurah dan dikuatkan oleh Camat serta surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak ketika pengukuran.
- c. Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah banyak yang hilang atau tidak mempunyai tanda bukti tersebut. Dalam permasalahan ini, Panitia Ajudikasi bersama aparat kelurahan setempat menyelidiki riwayat tanah tersebut serta mencari keterangan dari masyarakat di sekitar bidang tanah tersebut yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut. Pembuktian hak atas bidang tanah apabila terjadi permasalahan seperti disebutkan di atas dapat dilakukan dengan pembuatan Berita Acara Kesaksian oleh 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga. Berita Acara Kesaksian tersebut ditandatangani

oleh saksi-saksi dan lurah, dengan melampirkan surat kematian pemilik tanah terdahulu⁸¹.

- d. Beberapa dari masyarakat menganggap pendaftaran tanah tidak perlu karena tanah adat pada dasarnya tidak boleh dijual hanya boleh digadaikan, sementara umumnya tanah adat yang didaftarkan tujuannya adalah untuk menjual tanah tersebut
- e. Beberapa ada yang memperoleh tanah warisan yang hanya dilakukan oleh keluarga tanpa disahkan oleh lurah atau camat. Dalam kasus seperti ini Panitia Ajudikasi dengan dibantu Aparat keluraha khususnya lurah berusaha mencari jalan keluarnya hanya sebatas sebagai mediator untuk menyelesaikan permasalahan waris secara musyawarah untuk mufakat antar anggota keluarga yang terlibat. Bila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan dan memakan waktu yang cukup lama maka tanah yang menjadi sengketa tersebut tidak diikutkan dalam proses pendaftaran.

⁸¹ *Ibid*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bab ini merupakan bagian akhir dari tesis ini, maka setelah penulis menguraikan dan membahas permasalahan yang berkaitan dengan judul dari tesis ini, maka penulis mencoba untuk mengambil kesimpulan dan mengemukakan saran yang sesuai dengan pengamatan dan kemampuan penulis.

1. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah di bidang pertanahan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya yaitu masyarakat, dan agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang yang sah. Disamping agar tersedianya informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Muara dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut adalah agar terlaksananya tertib administrasi pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah ini baik yang dilakukan secara sistematis dan sporadis Pelayan yang diberikan Kantor Pertanahan Kota Padang terhadap pendaftaran tanah untuk pertama kali baik terhadap tanah milik adat dan tanah Negara dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.
2. Dengan melihat sangat pentingnya kegiatan pendaftaran tanah tersebut maka kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya

adalah maka secara internalnya yaitu dima kurangnya tenaga ahli yang betul-betul mempunyai kemampuan dalam bidang pertanahan, factor iaya operasional dari pemerintah, kurangnya penerangan atau penyuluhan yang diberikan kepada msyarakat serta birokrasi yang berbelit-belit sedang dari faktor eksternal kendalanya dimana batas-batas tanah yang dikuasi pemegang hak banyak yang tidak sesuai dengan bukti kepemilikannya, tanda bukti kepemilikan hak atas tanah banyak yag hilang atau tidak lengkap, edukasi masyarakat yang masih kurang terhadap pentingnya pendaftaran tanah

B. Saran

1. Dengan dikeluarkanya peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tersebut tentang standar operation system dapat meningkatkan kinerja kantor pertanahan. Salah satunya kekuaran alat dan sumber daya manusia. Maka jika hal tersebut dapat dipenuhi maka dapat dimungkinkan proses pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan tepat waktu sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Agar jika terjadi sengketa atau gugatan di antara para pemilik tanah yang menyebabkan terhambatnya proses pendaftaran tanah, agar dapat diselesaikan atau diberikan solusi yang terbaik.
3. Bagi masyarakat yang hendak mendaftarkan tanah untuk pertama kalinya hendaklah melakukannya dengan benar dan memberikan data yang benar dan dapat di pastikan kebenarannya agar proses pendaftaran haknya dapat berjalan lancar sesuai ketentuan peraturan yang berlaku

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor. 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor.10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Website:

Tentang Badan Pertanahan Nasional”, www.bpn.go.id. Diakses tanggal 21 Nopember 2010, pukul 14.00 WIB

Lotusbougenvile, “Pendaftaran tanah”, www.wordpress.com, diakses tanggal 26 Juni 2010, pukul 08.00 WIB

Gambaran Umum Kota Padang, [www. Bulekbasandiang.wordpress.com](http://www.Bulekbasandiang.wordpress.com), diakses pada tanggal 25 November 2012

Hasil sesus Penduduk 2010 Kota Padang, www. Bps.go.id, diakses pada 25 november 2012

Kota Padang, www. Wikipedia.com, diakses pada tanggal 25 November 2012

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALINYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR. 24 TAHUN 1997 DI KOTA PADANG

Sri Ilmardani, Yuliandri, Yuslim

INTISARI

Salah satu tujuan nasional sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa. Tanah merupakan benda yang penting bagi kehidupan manusia, salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Pelayanan Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan salah satu pelayanan publik yang diberikan Kantor Pertanahan di Seluruh Indonesia dan juga di Kota Padang khususnya, sehingga bagaimana bentuk pendaftaran tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Padang. Penelitian mengenai pendaftaran tanah untuk Pertama Kali menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di Kota Padang. ini merupakan penelitian yuridis sosiologis. Untuk memperoleh dan mengumpulkan data primer dan data sekunder dilakukan dengan melalui penelitian di lapangan dan penelitian perpustakaan. Data primer diperoleh dengan melalui tehnik wawancara kepada responden. Sedangkan untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan. Data yang telah terkumpul akan dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan cara berfikir induktif. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diambil bagaimana proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Dimana dalam prakteknya masih terdapat kendala-kendala yang cukup berarti sehingga masih terdapatnya keterlambatan proses penyelesaian berkas pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Dari data yang diambil bahwa sebanyak kurang dari 50 % (limapuluh persen) berkas pendaftaran tanah adat yang dapat diselesaikan tepat pada waktunya, hal ini terkandala teknis dari internal kantor pertanahan seperti kurangnya tenaga ahli seperti petugas ukur, serta prasarana yang kurang memadai yaitu ketersediaan alat yang akan di digunakan petugas dalam penyelesaian berkas. Disamping itu faktor eksternal dari masyarakat sendiri yaitu permasalahan tanah adat dengan anggota kaum sendiri yang membuat rumitnya penyelesaian berkas tersebut.